

郑州房地产市场周报

【2026年第12期】

(2026年3月16日-3月22日)

目录



政策动态



土地动态



新增规划



楼市表现

核心结论

1 政策动态

郑八条出台，多维度松绑提振市场信心：郑州发布促进房地产市场平稳健康发展八项举措，核心围绕降低购房门槛、强化置业支持、完善配套保障、规范市场交易四大方向调整，是本轮楼市调控的重要发力。

2 土地动态

北龙湖南岸核心地块挂牌：本周郑东新区推出北龙湖南岸核心地块，3号宅地与4号商业地捆绑出让，总起价15.8亿元。其中3号宅地为低密优质宅地，占地68.58亩、容积率上限1.5，起始楼面价19072元/m²，紧邻龙湖里、山姆会员店等高端配套

3 新增规划

本周金水、中原两大主城核心板块落地全新高端改善项目规划，均主打四代宅产品：

- 一、金水区豫发豫园二期：位于国贸板块，定位“金水三环内+四代宅+纯粹大户型社区”规划5栋31F纯高层，户型149-235m²
- 二、中原区鑫联壹号院：位于碧沙岗板块，主打“四代宅+主城地段+文创氛围”，规划洋房、小高层、高层混合产品，户型130-170m²

4 楼市表现

预售：本周2个项目预售前公示，分别为金水区越秀金水云启及二七区亚星观樾，共计340套房源，4.54万m²

认购：本周整体认购437套，环比-17%，市场较上周高位水平有所回落

新盘：绿都悦府展厅开放，占地41.15亩，容积率1.99，规划5栋17层小高层+4栋8层洋房共395户，产品涵盖129-170m²改善户型

1.1 政策动态：郑州市促进房地产市场平稳健康发展八项举措（郑八条）

郑州发布“郑八条”房地产政策，通过多维度举措，降低购房门槛、强化配套保障，促进郑州房地产市场平稳健康发展，惠及刚需、改善、青年、多子女等群体，推动郑州房地产市场良性发展。

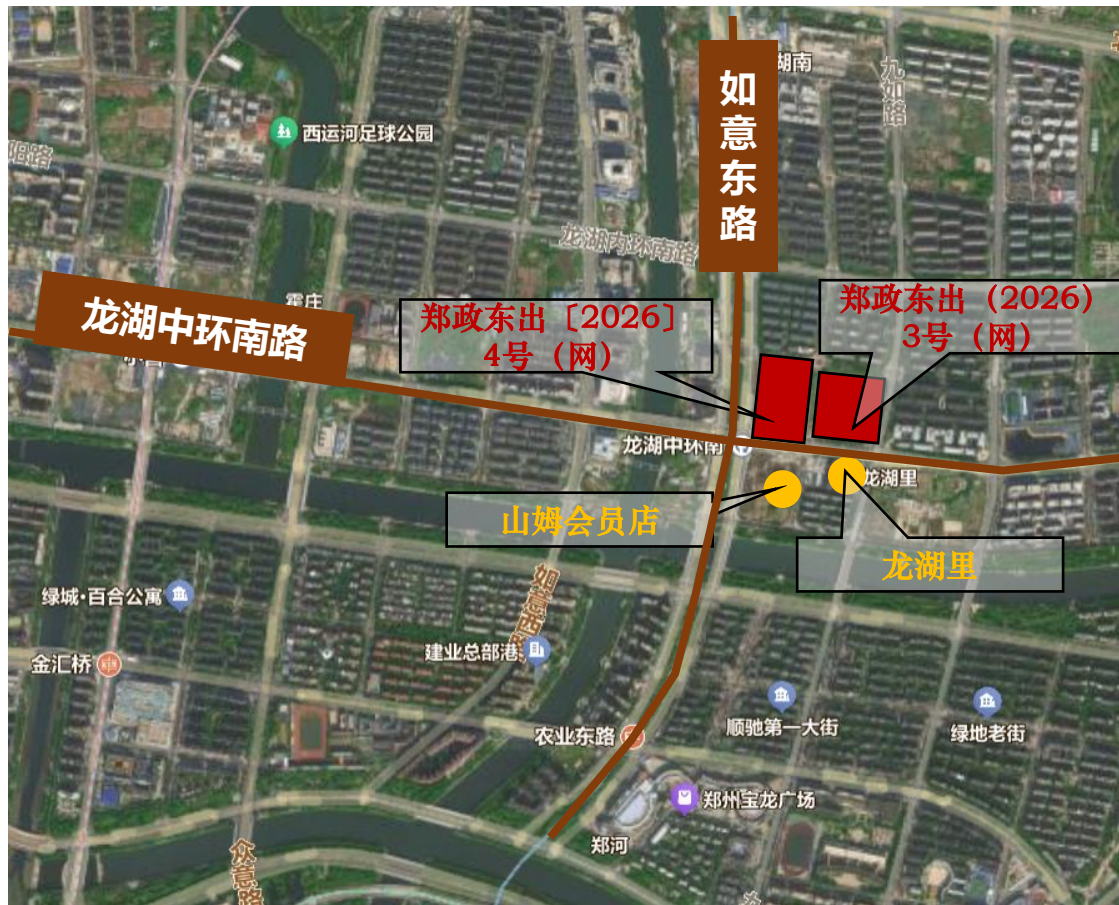
一、“郑八条”核心要点：

- 1 支持青年群体安居置业**
 鼓励金融机构面向35周岁以下来郑就业创业青年群体，推出特色金融产品和服务，更好满足青年群体多元化住房信贷需求。
- 2 强化多子女家庭购房支持**
 在当地已有一套住房的多子女家庭，再次购买商品住房时，申请公积金贷款，可以按家庭首套住房贷款最高额度上浮20%。
- 3 落实商业用房贷款首付比例**
 引导金融机构落实好商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付款比例不低于30%的政策。
- 4 明确购房套数认定标准**
 在本市范围内新购买住房，只核查购房人在拟购住房所在行政区范围内住房情况，无住房的，认定为首套房。
- 5 优化公积金贷款申请条件**
 2026年12月31日前，申请人符合现行其他贷款条件时，家庭无公积金贷款余额的，购买改善型住房时，可按照首套贷款政策申请住房公积金贷款。
- 6 加大保障性租赁住房（人才公寓）供给**
 通过收购、新建、转化等多种渠道，有效增加供给，2026年分配1万套（间）；优化申请分配流程，提升配给效率与公平性，发挥住房在引才、留才方面的保障作用。
- 7 完善配套公共服务**
 已购买商品住房并实际入住的家庭凭已网签备案的商品房买卖合同，可享受适龄子女划片入学等基本公共服务
- 8 推行二手房“一房一码”制度**
 加强二手房市场信息公开，强化房源核验赋码，利用“郑好房”和“郑房交易网”等交易平台完成权属核验，生成唯一房源核验码，实现二手房“一房一码”

政策维度	旧规	新规	核心变化
首套房认定	全市范围查房（有1套即二套）	仅核查拟购行政区住房 该区无房=首套	跨区买房按首套（金水有房→郑东无房=首套）
商办首付（含商住）	最低50%	最低30%	首付门槛降低
多子女家庭公积金	二套：单80万/双100万	已有一套的，依旧可按首套贷款，并且额度上浮20%	多子女改善成本下降
公积金优化政策	已结清再购→仍按二套	无公积金贷款余额，购房按首套政策	还清即享首套利率
子女入学资格	需等交付后划片	网签备案 + 实际入住凭合同即可划片入学	不用交房，入学更稳
二手房交易	无统一核验信息不透明	推行一房一码郑好房/郑房交易网核验	房源唯一“身份证”防假房/查封/抵押
青年安居支持	无专项政策	鼓励金融机构为35周岁以下青年推出专属信贷产品	定向降低青年购房门槛
保障房供给	常规供应	2026年分配1万套保障房/人才公寓	加大租赁住房供给

2.1 土地动态—供应：北龙湖南岸核心地块挂牌

地块为郑州北龙湖南岸核心低密宅地，占地约68.58亩，容积率上限1.5，起始价13.08亿元，与4号商业地块捆绑出让，总起拍价15.8亿元，地块区位优势，是近期北龙湖关注度极高的核心土拍地块。



供应日期	2026-3-19	2026-3-19	2024-11-19
成交日期	2026-4-7	2026-4-7	2024-12-23
区域	郑东新区/北龙湖南板块	郑东新区/北龙湖南板块	郑东新区/北龙湖南板块
土地编号	郑政东出 (2026) 3号 (网)	郑政东出 (2026) 4号 (网)	金茂璞逸云湖
地块位置	郑东新区龙湖中环南路北、九如路西	郑东新区如意东路东、龙湖中环南路北	龙湖区域如意河东二街南、九如路东
土地用途	住宅	商业	住宅
出让年限	70 (50)	40、50 (40)	70 (50)
占地面积 (亩)	68.58	46.04	64.9
计容建面(万㎡)	6.86	8.59	7.36
容积率上限	1.5	2.8	1.7
起始价 (万元)	130800	27200	成交价: 161600
起始地价(万元/亩)	1907	591	成交地价: 2490
起始楼面价 (元/㎡)	19072	3165	成交楼面价: 21970
备注	3号地与4号地捆绑出让，起拍价15.8亿元，计算“摊入商业后的住宅楼面价” (住宅13.08亿 + 商业2.72亿) ÷ 住宅地上建筑面积 = 23038元 / ㎡		

- ① 地块位置：优势：北龙湖南岸核心位置，临近CBD，紧邻龙湖里、山姆会员店，龙湖中环南地铁站商业地铁配套完善；劣势：距离湖体相对较远，并且紧邻商业噪音及堵车问题
- ② 产品定位：低密、限高，预计打造180-300㎡大平层/叠拼
- ③ 市场热度：业内普遍认为华润置地将拿下，打造万象汇+高端住宅综合体，补全北龙湖商业短板。

3.1 新增规划：金水区—豫璞园，豫发豫园二期

豫发豫园二期，位于金水区国贸板块，占地37.84亩，容积率3.49，规划5栋31F纯高层产品，共计475户，面积涵盖149-235m² 项目定位“金水三环内+四代宅+纯粹大户型社区”

项目分析：定位高端纯改善，面积段149-235m²与一期（117-146m²）形成错位，四代宅露台设计，资源方面；教育：东侧文化路一小（文渠校区）、四十七中；自建12班幼儿园，景观：东风渠 + 文化公园，生态资源突出；商业医疗：3公里内有正弘城、国贸 360、瀚海北金；郑州人民医院北院区、河南省中医院等



项目位置	金水区，奥克路南、渠东路东
开发商	郑州豫园实业有限公司
项目概况	项目占地约37.84亩，容积率3.49，限高 < 100，建筑密度 < 24.96，绿地率 > 25.01
项目规划	规划5栋31F纯高层产品，共计475户，机动车位818辆，面积涵盖149-235m ²

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)	溢价率
2025/11/3	郑政出[2025]19号(网)	住宅	37.84	3.5	8.83	39014	39014	1031	4419	0%

备注：郑州市自然资源和规划局

3.2 新增规划：中原区—鑫联壹号院

鑫联壹号院，位于中原区碧沙岗板块，占地23.31亩，容积率2.49，规划1栋10层洋房、1栋17层小高层、2栋26层高层，共计280户，面积涵盖130-170m²

项目分析：主打“四代宅+主城地段+文创氛围”，资源方面；教育：自建3班幼儿园；伏牛路小学、郑州二十四中等，景观：紧邻二砂文创园，周边西流湖公园、雕塑公园；商业医疗：3公里内中原万达、锦艺城；郑州市中心医院、市中医院西区医院



项目位置	中原区，冠云路东、洛河西北
开发商	河南鑫联鸿盛置业有限公司
项目概况	项目占地约37.84亩，容积率2.49，限高<80，建筑密度<19.32，绿地率>35.01
项目规划	规划1栋10层洋房、1栋17层小高层、2栋26层高层，共计280户，机动车位342辆，面积涵盖130-170m ²

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率
2025/12/24	郑政出[2025]32号(网)	住宅	23.31	2.5	3.88	23238	28438	1220	7321	22%

4.1 楼市表现—预售前：本周公示340套/4.54万 m²

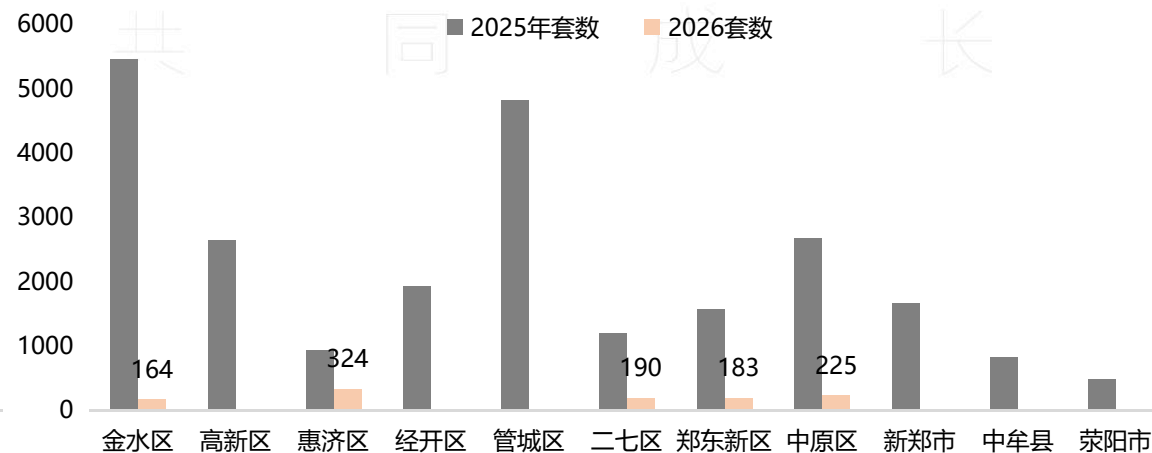
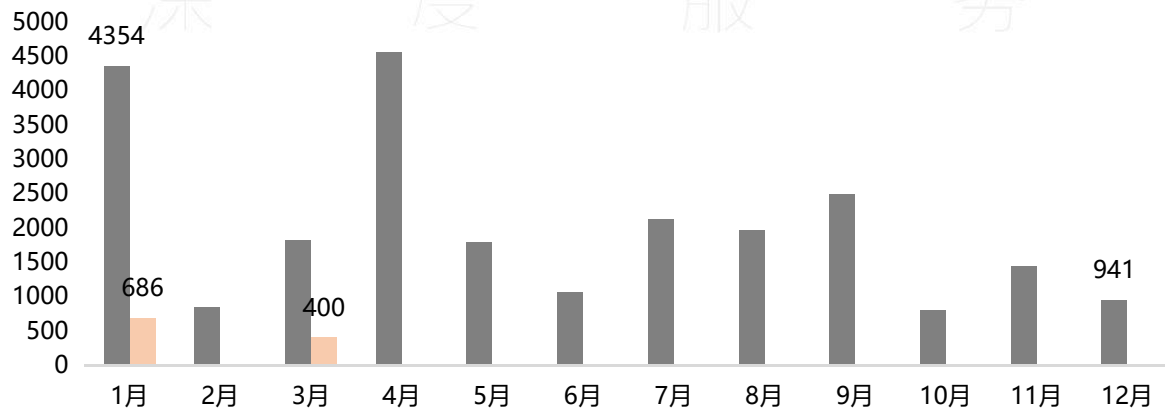
本周2个项目预售前公示，分别为金水区越秀金水云启及二七区亚星观樾，共计340套房源，4.54万 m²
截至目前2026年累计公示预售1086套，同比去年7014套，下降85%

公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万 m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/3/18	金水区	花园北路板块	越秀金水云启	4/8#	150	2.1	面积段108-129-149-189m ² ，总户数956户	占地56亩、容积率2.49、建筑高度小于80米、成交楼面价4700元/m ² 。地块原为金水区路砦城改安开混合用地，安置总建面3.86万m ²
2026/3/20	二七区	二七新城板块	亚星观樾	5/8#	190	2.44	规划868套房源，其中洋房56套（均为1T2户，145四房）、高层812套（均为2T2户，115/125三房/145四房）；	占地58.59亩，容积率2.99，规划7栋31层/32层高层+3栋7层洋房
合计					340	4.54		

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)

2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

截止2026年3月累计预售1086套，同比2025年3月 (7014套) 下降85%

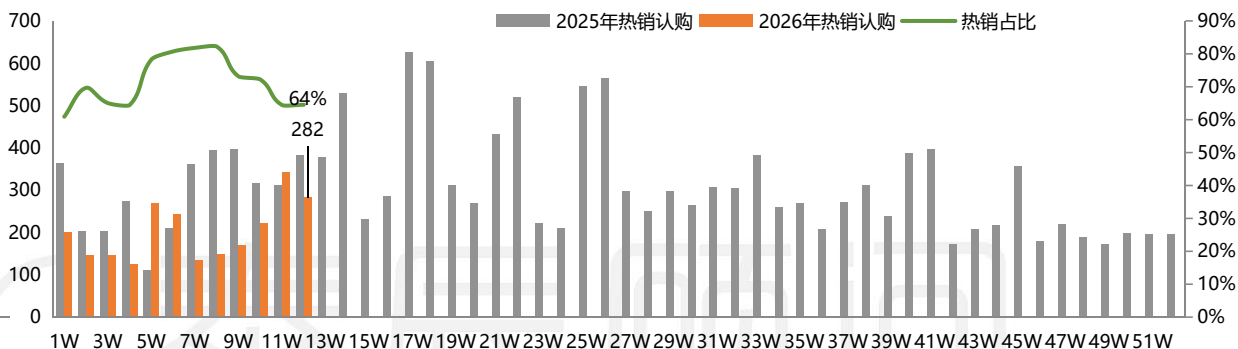
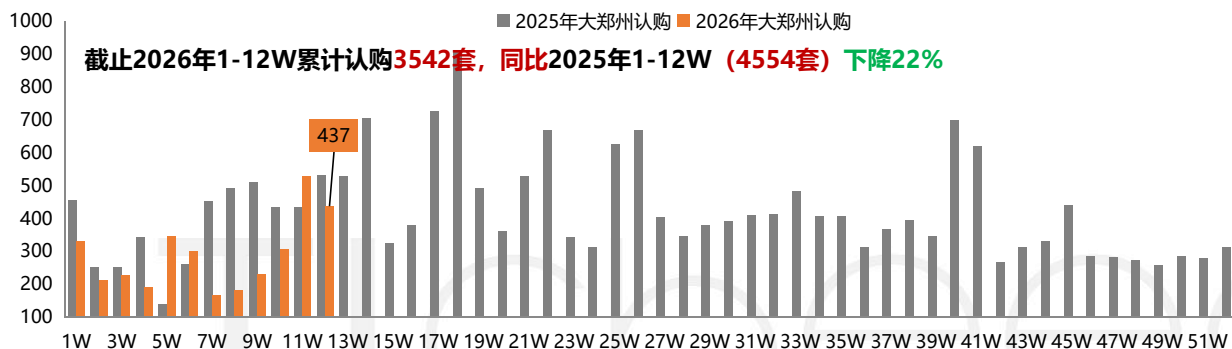


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：3月3周 (3.16-3.22)

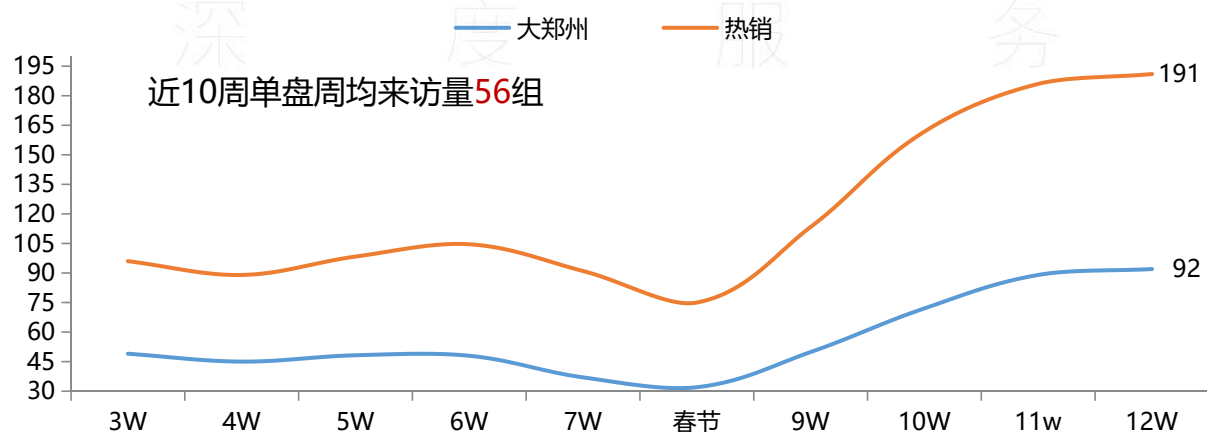
4.2 楼市表现—认购分析：小阳春成交转化走弱

3月3周大郑州新房整体认购437套，环比-17%(促销楼盘优质房源断货)；其中热销盘认购282套，环比-17%，占比65%；小阳春成交转化下降，1-12W累计认购同比去年降22%，市场复苏回暖力度较弱。

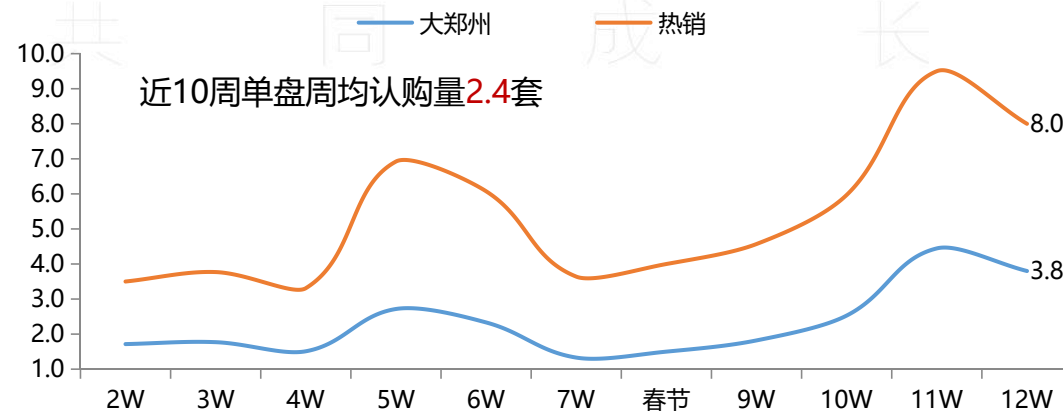
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量(套)走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



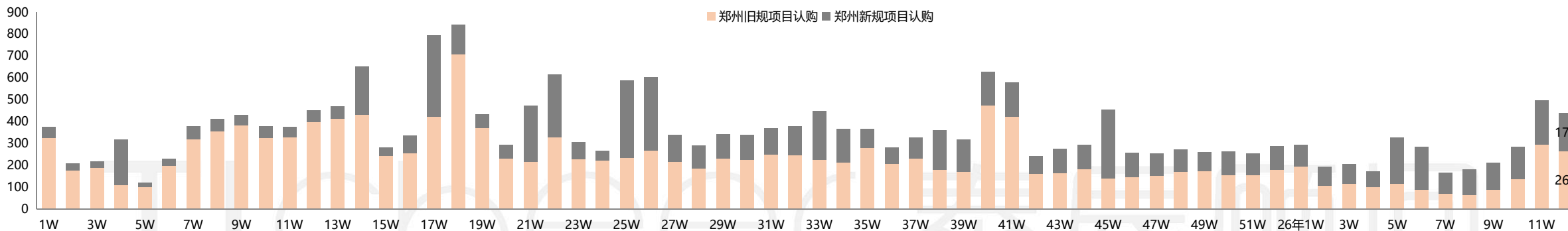
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目120个；热销项目43个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：3月3周（3.16-3.22）

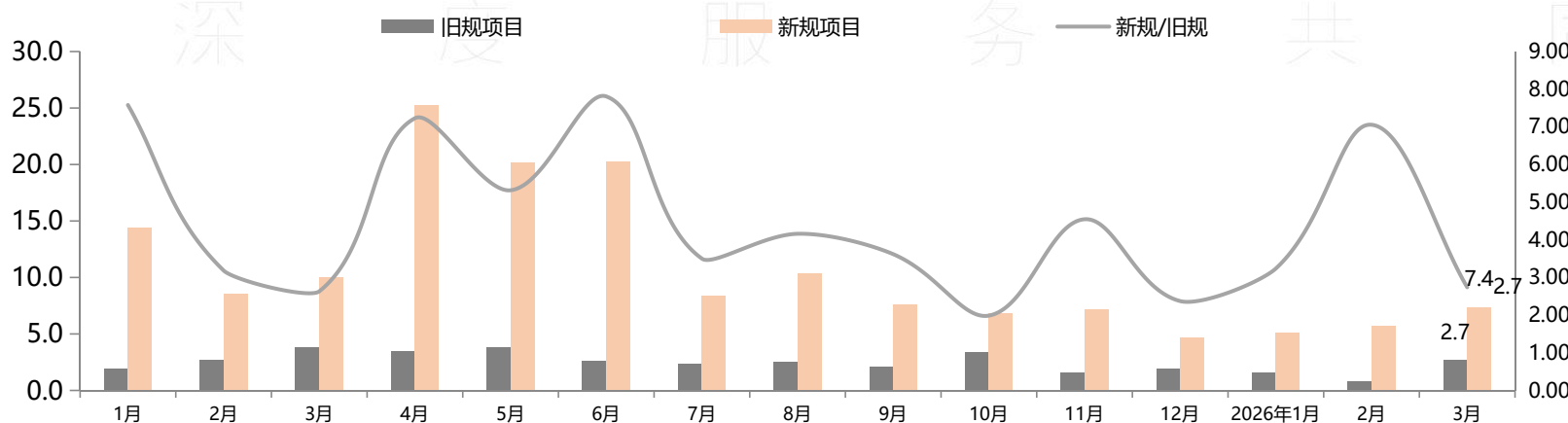
4.3 楼市表现—结构分析：新/旧规项目均环比回落

3月3周新规项目认购174套，环比-11%；旧规项目认购263套，环比-13%；
新规项目单盘平均认购7.4套，旧规项目单盘平均认购2.7套，新规项目活跃度更高

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



郑州市四代/高得房率住宅分布图



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：旧规（3代）实际监控在售项目78个；新规（3.5+4代）项目24个，区域包含市内八区，数据时间：3月3周（3.16-3.22）

4.4 楼市表现—认购榜单：门槛提升至12套，头部项目竞争加剧

大郑州TOP15榜单合计认购229套，环比上周297套-23%，榜单门槛12套（环比+1套）
金茂璞逸缦湖以4#楼加推，去化22套居首；其他项目特价房与分期优惠成主流去化手段

2026年3月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	产品	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/㎡)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/㎡)	分销
1	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	22	4#楼加推	洋房精装36000-45000	4#加推，共32套，去化约20套，开盘认购优惠2%	/	全民0.8%
2	绿都青云叙	三代	惠济区	惠济板块	20	特价房	高层毛坯9500	准现房！今年7月交房！ 建面105-116-129㎡认购送价值约13-14-16万硬装	特价房89XX起	分销：贝壳5%，送圣都家装
3	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	20	精装修+现房+性价比	高层价格10000-10500 小高层均价12000-12500	高层清尾，价格调整2%	/	分销贝壳，佣金4%
4	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	18	限时优惠+特价房	高层11000-12500 洋房16000-18000	限时2%优惠，成交享家电礼包	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	58/贝壳佣金4%
5	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	17	特价房+产品	均价14000-15500	2%特惠，限量10套秒杀房源	11500-13500	58/贝壳佣金3.5%
6	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	16	价格+区位+产品	高层13500-17200(精装)	134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	/	贝壳2%
7	保利大都汇	三代	金水区	花园北路板块	15	产品+特价房	高层16000-18000(精装)	/	特价房125xx元/㎡起	贝壳/58佣金3%
8	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	14	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	/	贝壳/58，佣金4% 全民佣金1%
9	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	14	产品+性价比	高层15700-17000(毛坯)	，经纪人专属福利：签约即发放5000元/套现金奖，(春日焕新福利：限时8套一口价，特价房源在3天内交齐15%首付)	特价房135XX元/㎡起	分销：贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
10	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	13	高佣+区位	高层毛坯15000-16500	/	6套新出工抵房限时一口价，133XX元/㎡起	分销：58、贝壳、泰佳，4.5%
11	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	12	区位+性价比	高层毛坯10500-13800	分期情况：首付2万，剩余全贷款 168㎡以下：9xxx-11000元/㎡168㎡：13000元/㎡加1万元送车位100㎡补贴22000元120㎡补贴30000元140-168㎡补贴40000元贝壳带访额外优惠2%	/	分销贝壳：佣金6-8%
12	富田城(公馆+华府)	三代	管城区	金岱板块	12	特价房	公馆特价房8999元/㎡起 华府特价房8200元/㎡起	含2套员工优惠 首付1万，剩余全贷款	特价房8999元/㎡起	分销58/贝壳：佣金5%
13	越秀金水云启	四代	金水区	花园北路板块	12	区位+产品	高层毛坯15800-17000	/	/	分销：贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
14	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	12	区位+产品+价格	高层12500-17600(毛坯)	优惠2%	/	分销58/贝壳：佣金2.6%
15	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	12(房票4套)	低价+限时优惠+房票	均价11000-12000	购房2%优惠，送1000元/㎡圣都家装，认购146㎡房源送负二层标准车位一个	/	贝壳5万/套
					229					

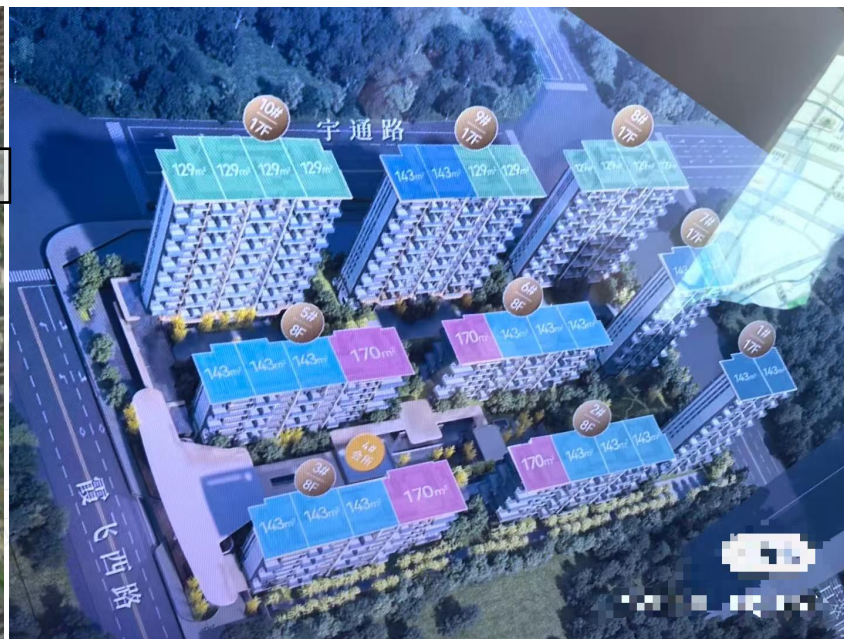
数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：3月3周(3.16-3.22)

4.5 楼市表现—新盘：绿都悦府展厅开放

绿都悦府占地41.15亩，容积率1.99，规划5栋17层小高层+4栋8层洋房，产品涵盖129-170m²户型，2025年12月以底价摘得土地，预计售价小高1.5-1.6万元/m²，洋房1.8-2万元/m²。

随着绿都悦府入市，2026年管城区将迎来信达、盛澳、招商等多品牌项目集中供应，将形成四代宅扎堆、产品力与价格双重内卷、国央企与民企同台竞技，地缘改善客群争夺，将进入白热化竞争格局。

位置示意图



开发商	绿都
项目位置	管城回族区宇通路南、霞飞西路东
项目概况	占地41.15亩，计容建面5.49万m ²
项目规划	规划5栋17层小高层+4栋8层洋房
容积率	1.99
项目产品	小高层 129m ² 、143m ² ；洋房 143m ² 、170m ²
销售价格	预计价格小高1.5-1.6万元/m ² ，洋房1.8-2万元/m ²

物业类型	面积段	套数	占比
小高	129m ²	170	43%
	143m ²	102	26%
洋房	143m ²	96	24%
	170m ²	32	8%
合计		400	100%

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)	溢价率
2025/12/22	郑政出[2025]23号(网)	住宅	41.15	2	5.49	30207	30207	734	5505	0%

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰顾问-市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!
感谢观看!



泰小辰 :19937764728
13653868757

